TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 291/2023/DS-PT
Ngày: 27-12-2023
V/v tranh chấp: "Hợp đồng cầm cố QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Thanh Hoàng.

Các Thẩm phán: Ông Đào Chí Keo; Ông Cao Minh Lễ.

- Thư ký phiên toà: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:200/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp: "Hợp đồng cầm cố QSDĐ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 26 tháng 06 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tri Tôn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 328/2023/QĐPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Néang T, sinh năm 1960, cư trú: Tổ H, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang.

- *Đồng bị đơn*:

+ Ông Chau L, sinh năm 1955,cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chau Som R, sinh năm 1998, cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 24/9/2022).

+ Bà Néang K, sinh năm 1960, cư trú: Tổ A, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

+ Bà Néang Sóc B, sinh năm 1963, cư trú: Tổ B, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang.

+ Ông Chau R1, sinh năm 1984, cư trú: Tổ B, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang.

5. Người phiên dịch: Ông Chau Phai Ly Đ – Phiên dịch viên Đài Phát thanh & Truyền hình A.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Néang K1.

(*Tại phiên tòa các đương sự cùng có mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải tại Tòa án nguyên đơn bà Néang T trình bày: Nguồn gốc đất là của mẹ bà T là bà Néang S (1930 – 2005) đã cho đất bà T vào năm 2000 đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh An Giang đất chưa có giấy. Trước đây vào năm 2000 bà và bà S có đến nhà ông L và bà K1 thỏa thuận cầm cố miếng đất này với giá 10 chỉ vàng 24 kara có làm biên nhận, thời hạn là 05 năm đến năm 2005 sẽ trả nợ. Sau đó ngày 14/6/2001 bà S cầm thêm 05 chỉ vàng 24 kara và từ đó cho đến năm 2014 thì bà T cũng đã cầm cố nhiều lần khác nhau. Nên tổng cộng số vàng đã cầm cố đất là 26 chỉ vàng 24 kara *(Trong đó có 02 chỉ vàng 24 kara của chị N Sel vay của ông L)* đều có làm biên nhận cụ thể, hẹn đến khi nào có số vàng trả lại cho ông Chau L thì có quyền lấy lại đất canh tác. Ngày 25/9/2020 thì bà T có đến nhà ông L xin chuộc lại thì ông L không đồng ý. Mặc dù các bên đã được hòa giải tại ấp T nhưng không thành. Nay bà T yêu cầu vợ chồng ông L và bà K1 trả đất lại cho bà với diện tích đất 3.129 m^2 do bà đã được cấp giấy chứng nhận và bà đứng tên số CH03807 cấp ngày 02/6/2021 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp sử dụng đất tọa lạc tại xã N, huyện T, tỉnh An Giang và bà T đồng ý trả lại cho hai vợ chồng bà K1, ông L số vàng đã cố là 26 chỉ *(trong đó có 02 chỉ vàng 9999 và 24 chỉ còn lại là vàng 24 kara)*. Riêng đối với 04 chỉ vàng do bà S1 (chị ruột bà) vay thì bà không biết nên bà không đồng ý trả phần nợ vay của bà S1 và phần lãi 50.000.000 đồng mà vợ chồng bà K1, ông L yêu cầu bà trả.

Tài liệu chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Biên bản hòa giải ngày 16/12/2020 tại ấp T, huyện T; giấy chứng tử của bà Néang S và giấy chứng tử ông Chau C; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03807 do UBND huyện T cấp ngày 02/6/2021 cho bà Néang T.

- Đồng bị đơn bà Néang K và ông Chau L đồng thống nhất trình bày: Trước đây mẹ con bà T có cố đất cho vợ chồng bà với diện tích đất đúng như theo lời trình bày của bà T nên tổng cộng số vàng mà bà T đã cố là 26 chỉ vàng được viết bằng chữ khơmer và đã được dịch sang chữ việt cụ thể: Ngày 14/6/2000 bà S và bà T cùng nhau đến cầm cố đất là 10 chỉ (vàng 24 kara); ngày 04/12/2002 bà T

cùng chồng ông Chau K2 mượn thêm 01 chỉ (vàng 24 kara); ngày 10 âl tháng 3/2001 bà S mượn thêm 05 chỉ (vàng 24 kara); ngày 10 âl tháng 3/2003 vợ chồng Chau K2, Néang T mượn thêm 01 chỉ vàng 24 kara; ngày chủ nhật ngày 05 âl tháng 7/2004 vợ chồng Chau K2 và Néang T mượn thêm 01 chỉ (vàng 24 kara); ngày 07/02/2005 Néang S2 mượn thêm 02 chỉ (vàng 9999); ngày 09/4/2011 Chau K2, Néang T mượn thêm 02 chỉ (vàng 24 kara); ngày 02/4/2013 Chau K2, Néang T mượn thêm 03 (chỉ vàng 24 kara); ngày 24/01/2014 Chau K2 và Néang T mượn thêm 01 chỉ (vàng 24 kara). Nay vợ chồng bà yêu cầu bà T trả lại số vàng là 26 chỉ vàng (trong đó có 02 chỉ vàng 9999) còn lại là vàng 24 kara và 04 chỉ vàng 24 kara do bà S1 (em bà T) vay vàng ngày 23/10/2006 và lãi suất tính từ khi vay năm 2007 đến năm 2022 là 15 năm lãi suất mỗi tháng là 280.000 đồng nên tổng lãi là 50.400.000 đồng nhưng chỉ yêu cầu trả 50.000.000 đồng tiền lãi thì vợ chồng mới đồng ý trả lại đất cho bà T.

Tài liệu chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện: Biên nhận cầm cố vàng của mẹ con bà Néang T,bà Néang S, bà Néang S3, ông Chau K2 đã cầm cố viết bằng tiếng khơmer và các tờ biên bản phiên dịch sang tiếng việt.

Tòa án ra Quyết định số 12/2022/QĐ – CCTLCC, ngày 08/8/2022 yêu cầu bà K cung cấp chứng cứ chứng minh thể hiện bà Néang S3 có nơi đăng ký hộ thường trú hoặc tạm trú tại địa chỉ nào cụ thể để cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên bà K không cung cấp được.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Chau R1 và bà Néang S4 Bên đồng thống nhất trình bày: Phần đất mà hiện ông R1 và bà B đang canh tác ông bà đều biết đây là phần đất của bà Néang T đứng tên quyền sử dụng đất nên bà T đã có đem đi cố đất cho bà N Kanh một phần đất nên bà K đã cho ông R1 thuê lại canh tác lúa, còn một phần còn lại thì bà T cho em ruột bà canh tác là bà B đang sử dụng. Sau khi có kết quả đo đạc lại phần diện tích đất của bà T thì ông R1 và bà B đều thống nhất diện tích ông R1 đang canh tác là 2.784 m^2 và bà B đang canh tác có diện tích là 345 m^2. Nay bà T và bà K tranh chấp với nhau về hợp đồng cầm cố thì ông R1 và bà B đều không có ý kiến gì đối với phần đất hai bên đang tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 26/06/2023 của Toà án nhân dân huyện Tri Tôn đã xử:

Căn cứ vào các Điều 3, khoản 2 Điều 4, Điều 117, Điều 119, , Điều 292, Điều 295, Điều 309, Điều 310, khoản 3 Điều 314, điểm b khoản 1 Điều 668 Luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 4 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP, ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; khoản 2, khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của bà Néang T đối với vợ chồng ông Chau L và bà Néang K.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Néang T và vợ chồng ông Chau L và bà Néang K.

Buộc vợ chồng ông Chau L, bà Néang K1 cùng có trách nhiệm giao trả lại đất nông ngiệp cho bà N Tha với diện tích 2.784 m^2 thể hiện tại các mốc điểm 1,3,4,5,6,7,8,9,10 (theo bản vẽ ngày17/11/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03807 cấp ngày 02/6/2021 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà N Tha đứng tên trên tổng diện tích 3.129 m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang. *(Kèm theo là bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất chi nhánh huyện T ngày 17/11/2022)*

Buộc bà Néang T có trách nhiệm trả 26 chỉ vàng *(trong đó 24 chỉ vàng 24 kara loại 95%, 02 chỉ vàng 24 kara loại vàng 9999)* cho vợ chồng ông Chau L và bà Néang K.

Thời gian thực hiện nghĩa vụ giao nhận tài sản giữa các bên sau khi thu hoạch xong vụ lúa hè thu năm 2023.

2. Đối với hoa lợi, lợi tức: Các bên thống nhất theo thỏa thuận không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3. Đối với vay vàng: Bà K, ông L yêu cầu bà T trả 04 chỉ vàng 24 kara do bà S3 (Se) chị bà T vay và yêu cầu trả tiền lãi. Mặc dù, bà T cũng đồng ý trả thay tiền vay 04 chỉ vàng của bà S3 (Se) nhưng không đồng ý trả tiền lãi. Nhưng Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết do đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện. Đồng thời bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố nên yêu cầu này sẽ được giải quyết trong một vụ án khác khi bà K, ông L có yêu cầu khởi kiện. Cho nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 10/07/2023, bà Néang K1 kháng cáo với yêu cầu: "Nếu bà Néang T muốn chuộc lại diện tích đất như trong bản án, thì tôi yêu cầu bà Néang T hoàn trả số vàng cầm cố là 26 chỉ vàng (trong đó là 24 vàng 24 kra và 02 chỉ vàng 9999) và 04 chỉ vàng 24 kra mượn cùng với lãi suất được tính trọn vẹn đến nay là 50.000.000đ".

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa bà Néang T tự nguyện đồng ý trả cho bà Néang K1 04 chỉ vàng 24kra mà bà Néang S3 là chị của bà đã vay của bà Néang K1 nhưng không đồng ý trả số tiền lãi 50.000.000đ.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu bà Néang T phải trả thêm 50.000.000đ tiền lãi thì mới đồng ý trả đất lại cho bà Néang T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về tính hợp pháp của kháng cáo

Bà Neáng K3 thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý giải quyết theo đúng quy định Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình quy định tại Điều 48, 285, 286 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên toà phúc thẩm; Đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

4. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án dân sự

Về nội dung: Bà Neáng T1 khởi kiện yêu cầu ông Chau L, bà Neáng K3 cho chuộc lại đất nông nghiệp với diện tích 2.784m^2 thể hiện tại các mốc điểm 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (theo bản vẽ ngày 17/11/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03870 cấp ngày 02/6/2021 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà N1 Tha đứng tên trên tổng diện tích 3.129m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang. Đồng ý trả lại 26 chỉ vàng 24kara và trả thay bà S3 là chị ruột bà T1 đã vay vàng của vợ chồng bà K3 04 chỉ vàng 24 kara loại 95%, bà T1 không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của bà K3.

Xét thấy: Việc cầm cố quyền sử dụng đất thể hiện bằng: "Tờ cầm cố đất ruộng ngày 14/3/2000" kéo dài đến ngày 24/01/2014 bằng tiếng khơmer và đã được dịch sang tiếng việt, được hai bên thừa nhận có xác lập giao dịch này, tổng số vàng cầm cố là 26 chỉ vàng 24 kara, bên cầm cố đã nhận đủ 26 chỉ vàng (trong đó 02 chỉ vàng 9999, 24 chỉ vàng 24 kara loại 95%), bên nhận cầm cố đã quản lý sử dụng đất và hiện cho ông Chau R1 thuê đất để canh tác. Nhưng theo quy định tại điều 167 Luật Đất đai năm 2013 Nhà nước không cho phép cầm cố quyền sử dụng đất, nên việc cầm cố quyền sử dụng đất đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân

sự nên bị vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên ông Chau L, bà Neáng K3 phải trả lại cho bà N1 Tha diện tích 2.784m^2 thể hiện tại các mốc điểm 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (theo bản vẽ ngày 17/11/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03870 cấp ngày 02/6/2021 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà N1 Tha đứng tên trên tổng diện tích 3.129m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang. Bà Neáng T1 có trách nhiệm trả 26 chỉ vàng (trong đó 24 chỉ vàng 24kara loại 95%, 02 chỉ vàng 24kara loại vàng 9999) cho vợ chồng ông Chau L và bà Neáng K3. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên chấp dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Néang T với vợ chồng ông Chau L và bà Néang K là chưa chính xác.

- Đối với hoa lợi, lợi tức: Các bên thống nhất không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

- Đối với vay vàng: Bà K, ông L yêu cầu bà T trả 04 chỉ vàng 24kara do bà S3 (Se) chị bà T vay và yêu cầu trả tiền lãi. Do bị đơn chưa làm đơn yêu cầu phản tố và Tòa án cũng chưa thụ lý nếu các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Ông Chau L, sinh năm 1955 và bà Neáng K3, sinh năm 1960 là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí nên đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông L, bà K3.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, ông Chau L, bà Neáng K3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà Neáng K3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Neáng K3; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 26/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Neáng T1 đối với vợ chồng ông Chau L và bà Neáng K3.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Néang T với vợ chồng ông Chau L và bà Néang K xác lập ngày 14/3/2000" kéo dài đến ngày 24/01/2014 bằng tiếng khơmer là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Chau L, bà Neáng K3 cùng có trách nhiệm giao trả lại đất nông nghiệp cho bà N1 Tha với diện tích 2.784m^2 thể hiện tại các mốc điểm 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 (theo bản vẽ ngày 17/11/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03870 cấp ngày 02/6/2021 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà N1 Tha đứng tên trên tổng diện tích 3.129m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang (Kèm theo là

bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T ngày 17/11/2022).

Buộc bà Neáng T1 có trách nhiệm trả 26 chỉ vàng (trong đó 24 chỉ vàng 24kara loại 95%, 02 chỉ vàng 24kara loại vàng 9999) cho vợ chồng ông Chau L và bà Neáng K3.

Thời gian thực hiện nghĩa vụ giao nhận tài sản giữa các bên sau khi thu hoạch xong vụ lúa hè thu năm 2023.

Ông Chau L, bà Neáng K3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Neáng K3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn bà Néang K1 nộp đơn kháng cáo và do bà là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, tất cả các đương sự trong vụ án đều có mặt, do đó việc xét xử được tiến hành theo thủ tục chung.

[3] Nội dung tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa giữa các bên bà T1 và vợ chồng bà K1, có ông Chau Som R đại diện cho ông L đều thống nhất trước đây mẹ bà T1 là bà S, bà T1 và chồng ông Chau C (K2) đều có thỏa thuận cầm cố quyền sử dụng đất. Tổng cộng số vàng cầm cố là 26 chỉ vàng (trong đó 02 chỉ vàng 9999, 24 chỉ vàng 24 kara loại 95%). Hiện tại phần đất cố đang do bà K1 cho thuê để canh tác lúa và phần đất này nằm một phần trong phần đất mà bà Néang T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03807 trong tổng diện tích là 3.129 m^2 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 02/6/2021. Nay Bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bà T đồng ý trả lại số vàng đã cầm cố là 26 chỉ vàng và 04 chỉ vàng do bà S3 vay nên bà sẽ trả 30 chỉ vàng cho vợ chồng bà K1 nhưng vợ chồng bà K1 yêu cầu bà T trả thêm phần lãi của khoản vay vàng 04 chỉ do bà Néang S3 (chị ruột bà T) vay ngày 23/10/2006, lãi tính từ khi ngưng đóng lãi đến nay tạm tính là 50.000.000 đồng thì vợ chồng bà K1 mới chịu giao trả lại đất cho bà T.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 167 của Luật dất đai năm 2013 thì trong các quyền của người sử dụng đất thì không có quyền được cầm cố, ngoài ra theo quy định tại Điều 309 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì "cầm cố tài sản là việc một bên giao tài sản (sau đây gọi là bên càm cố) giao tài sản thuộc quyền sở hữu của mình cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cầm cố) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự". Tuy nhiên "đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước

đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý" được quy định tại Điều 4 của Luật dất đai năm 2013.

Từ những quy định trên cho thấy hợp đồng cầm cố đất giữa các bên là không có hiệu lực và vô hiệu ngay từ khi các bên giao kết.

Cấp sơ thẩm tuyên về việc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra việc cấp sơ thẩm tuyên về việc không chấp nhận yêu cầu của bà Néang K1 về việc bà Néang T phải trả thêm cho bà 0 chỉ vàng 24 kra là có căn cứ, bởi lẽ số vàng này là do em của bà Néang T là bà Neng S5 mượn thì bà phải có nghĩa vụ trả không liên quan gì đến bà Néang T và cấp sơ thẩm cũng đã dành cho bà quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tuy nhiên cách mà cấp sơ thẩm nhận định về nội dung vụ án, căn cứ giải quyết vụ án và việc áp dụng pháp luật là thiếu sót và có những sai lầm nghiêm trọng, đó là

Theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì đất đai không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố, hay nói một cách khác Nhà nước không cho phép việc người dân thực hiện giao dịch cầm có đất. Do đó cấp sơ thẩm tuyên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận lả có căn cứ. Tuy nhiên việc cấp sơ thẩm nhận định trong phần nội dung của bản án sơ thẩm, và phần quyết định tuyên về việc chấm dứt hợp đồng cầm cố là không đúng với quy định của pháp luật, phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là trước sau bất nhất và mâu thuẫn với nhau.

Cấp sơ thẩm nhận định: *"Hợp đồng cầm cố là quyền sử dụng đất"* thì theo quy định khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 thì " *Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của luật này"* cho nên bà T là người được nhà nước giao quyền sử dụng đất nên pháp luật không có quy định quyền cầm cố nên bà T vẫn có quyền thực hiện cầm cố vì pháp luật không cấm phù hợp với khoản 2 Điều 4 của Bộ luật dân sự năm 2015 là tự do thỏa thuận không trái nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự nên ưu tiên áp dụng Bộ luật dân sự.

Nếu theo nhận định này thì bà T có quyền cầm cố QSDĐ của mình cho bà Néang K1. Tuy nhiên phần nội dung của Quyết định thì lại tuyên bố "tạm dừng hợp đồng cầm cố đất" là có sự mâu thuẫn và thiếu nhất quán giữa phần nhận định và quyết định trong bản án.

Ngoài ra viêc cấp sơ thẩm nhận định về việc không áp dụng luật chuyên ngành là Luật đất đai để giải quyết vụ án mà áp dụng quy định của Bộ luật dân sự là một sai lầm nghiêm trọng về mặt nhận thức và áp dụng pháp luật. Bởi lẽ đối tượng tranh chấp trong vụ án này là QSDĐ thì Luật chuyên ngành là Luật đất đai phải được ưu tiên áp dụng chứ không phải là Bộ luật dân sự mà cụ thể ở đây là Điều 167 của Luật đất đai quy định về quyền của người sử dụng đất.

Về cách thức tuyên án trong phần nội dung của Quyết định: "Tuyên bố chấm dứt hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Néang T và vợ chồng ông Chau L và bà Néang K".

Xét thấy việc tuyên án của cấp sơ thẩm là không đúng với quy định của pháp luật, hoàn toàn không có khái niệm chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này mà chỉ có công nhận tính có hiêu lực của hợp đồng hay tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà thôi và thực chất ở đây cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng vô hiệu với kết quả là các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Việc cấp sơ thẩm viện dẫn các điều khoản của luật để ban hành quyết định là không đúng, cụ thể là không áp dụng Điều 122, 123 và 131 để tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, áp dụng Điều 668 của bộ luật dân sự trong chương quy định về "pháp luật áp dụng đối với quan hệ dân sự có yếu tố nước ngoài" là không liên quan gì đến nội dung vụ án này, không áp dụng Điều 167 và 203 của Luật đất đai là có thiếu sót…

Ngoài ra việc cấp sơ thẩm áp dụng điều 292 và 295 của Bộ luật dân sự quy định về các biện pháp bảo đảm và tài sản bảo đảm cũng là không đúng và không cần thiết vì đây không phải là việc bên nguyên đơn dùng tài sản của mình dể thực hiện biện pháp bảo đảm trong giao dịch dân sự, mà thực chất là các bên tranh chấp với nhau về hợp đồng dân sự là hợp đồng cầm cố QSDĐ.

Đối với phần tách yêu cầu của bà Bà K4, ông L yêu cầu bà T trả 04 chỉ vàng 24 kara do bà S5 vay cần nêu ngắn gọn mà không cần phải nhắc lại nội dung,…

Ngoài ra việc cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Chau L và bà Néang K phải chịu tiền án phí dân sơ thẩm cũng là không đúng vì là đối tượng người cao tuổi và cũng đã có đơn xin miển án phí

Xét thấy việc nhận định về nội dung, áp dụng pháp luật, cách tuyên án và việc buộc bị dơn phải chịu án phí của cấp sơ thẩm là những thiếu sót rất nghiêm trọng lẽ ra cần phải hủy án sơ thẩm.

Tuy nhiên kết quả cuối củng thì cấp sơ thẩm vẫn quyết định đúng bản chất của vấn đề và tuyên án các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là đúng pháp luật.

Việc hủy án sẽ không làm thay đổi được bản chất nội dung của vụ án và gây ra những tốn kém không cần thiết cho người dân.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm cũng cần phải nghiêm túc rút kinh nghiệm một cách sâu sắc với những thiếu sót vừa nêu.

Từ những tình tiết chứng cứ nêu trên xét thấy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Néang K1 chỉ sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn về phần án phí cách tuyên án và áp dụng pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Neáng K3 không được chấp nhận. Tuy nhiên bà là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Néang K1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm về án phí, cách tuyên án và việc áp dụng pháp luật.

Căn cứ điều 167, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013 Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 309, của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2, khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ cầu khởi kiện của bà Néang T đối với vợ chồng ông Chau L và bà Néang K.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa bà Néang T và vợ chồng ông Chau L và bà Néang K là vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Chau L, bà Néang K1 cùng có trách nhiệm giao trả lại đất nông ngiệp cho bà N Tha với diện tích 2.784 m^2 thể hiện tại các mốc điểm 1,3,4,5,6,7,8,9,10 (theo bản vẽ ngày17/11/2022 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03807 cấp ngày 02/6/2021 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà N Tha đứng tên trên tổng diện tích 3.129 m^2 đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh An Giang. *(Kèm theo là bản trích đo hiện trạng khu đất của Văn phòng đăng ký đất chi nhánh huyện T ngày 17/11/2022)*

Buộc bà Néang T có trách nhiệm trả 26 chỉ vàng *(trong đó 24 chỉ vàng 24 kara loại 95%, 02 chỉ vàng 24 kara loại vàng 9999)* cho vợ chồng ông Chau L và bà Néang K.

Thời gian thực hiện nghĩa vụ giao nhận tài sản giữa các bên sau khi thu hoạch xong vụ lúa hè thu năm 2023.

2. Đối với hoa lợi, lợi tức: Các bên thống nhất theo thỏa thuận không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3. Đối với nội dung Bà K, ông L yêu cầu bà T trả 04 chỉ vàng 24 kara do bà S5 (Se) chị bà T vay và yêu cầu trả tiền lãi sẽ được xem xét giải quyết trong một vụ án dân sự khác khi bà K, ông L có đơn khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Bà T tự nguyện chịu toàn bộ phần chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

5. Về án phí: Bà Néang K và ông Chau L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Néang K là người cao tuổi nên không phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và cũng không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Những Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 26/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh AG;
- TAND huyện Tri Tôn;
- THA huyện Tri Tôn;
- Toà Dân sự;
- VP Tòa án tỉnh AG;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự " Để thi hành";
- Lưu: HS.

Lê Thanh Hoàng